



核心提示

河南省信阳市光山县孙铁铺镇江湾村村民,从今年3月27日起,纷纷把自己不想耕种的土地“存”到江湾农村土地信用合作社,并领到了第一年每亩150元至350元不等的土地“利息”,这在当地被称为农村“土地银行”。从3月27日至今,江湾村的“土地银行”已运行3个多月,运行得如何?存入“土地银行”的土地价格如何确定?存、贷土地的时间如何确定?农民存入的土地如果“贷”不出去怎么办?“贷”土地的种植大户怎样赚钱?江湾村这种土地流转模式将接受各种考验。

晚报首席记者 张锡磊 文/图



3月27日,江湾农村土地信用合作社正式挂牌

信阳试水乡村“土地银行”

【经历】种菜能手“土地银行”里零存整贷

虽然一存一贷之间每亩地有着20至50元的差价,但他感到很值

孙铁铺镇江湾村位于光山县的西北部,与罗山县竹竿镇镇区只有一条竹竿河相隔,312国道从村中穿过,交通极为便利。

7月13日,记者从信阳出发,不到一个小时就到了江湾村,江湾村有16个村民组,村委会就在312国道南侧不远处,周围是几排排列整齐的两层小别墅,并且被统一涂上了黄色,村口一个高高的户外广告牌上,“争当信阳市农村改革发展综合试验区建设排头

兵”的广告特别醒目。

江家新今年50多岁了,是村里有名的种粮种菜能手,年收入有几十万元。4月6日,他来到位于村委会大院的江湾农村土地信用合作社,把自己家的分散为7块的26亩土地存了进去,并领取了存地证和第一年的土地“利息”。

办完存地手续的江家新并没有走,他说:“我早就想搞大规模种植了,但原来由于土地

分散在每家各户,找整块的大块土地并不容易,这次来还有一个更大的目的,从土地信用合作社贷一大块土地。”

江家新很快就又办完了50亩的贷地手续,虽然一存一贷之间每亩地有着20至50元的差价,但他感到很值。“毕竟这50亩地是一整块,便于机械化作业。我已经打算好了,准备投资几十万元,买些机械设备,种植无公害蔬菜,争取年收入能够突破10万元。”

【事件】务工大村建起了“土地银行”

信用社的业务范围是土地存贷服务、农业生产技术咨询服务、为社员代购生产资料、农产品储藏

位于罗山、息县、光山三县交界地带的江湾村,在附近算得上是一个大村,全村有2460口人,耕地近3500亩,人均耕地才一亩多点儿。

江湾村和信阳市众多农村一样,外出务工人员也特别多,共有900多人,占去了全村劳动力的80%,留在村里的多是老人和孩子,许多耕地无人照顾被抛荒,据村里的一项统计,去年年底时,荒芜的土地超过了1000亩。还有一些土地被私下转让,由此引来的纠纷也不断发生。江湾村村支书江世学说,一些种田大户想承包更多的土地,却由于土地属于多家,难以实现。

今年年初时,信阳市召开了新农村建设先行先试会议,这让种田大户看到了希望。有

田大户倡议成立土地信用合作社,让不愿耕种土地的村民把土地存入信用社,领取地租。种田大户从信用社直接贷取土地,缴纳租金。

对于这一倡议,村党支部和村委会进行了认真研究和讨论。3月21日,江湾村召开了村民大会,让村民讨论“土地银行”,并对江湾农村土地信用合作社的理事会和监事会进行选举,结果村支书江世学当选为理事长。由4名理事组成的理事会,村主任王绪平被选为理事长,另外还有两位村干部和一名种粮大户。

江世学说,江湾农村土地信用合作社性质上是江湾村集体经济组织,是经村民代表大会讨论,合作社社员大会选举产生的,并在光山县工商局进行了注册登记。

为筹备成立江湾农村土地信用社,村里抽调了3组人员,请县农业部门的人员来指导,专门印制了《土地信用证》和《土地贷出证》。

王绪平说,前期所有的启动资金都是由村委会支付的。3月27日,江湾农村土地信用社正式挂牌,确定信用社的业务范围是土地存贷服务、农业生产技术咨询服务、为社员代购生产资料、农产品储藏。

江湾村的“土地银行”农村土地流转模式引起了信阳市委书记王铁的关注,4月1日专门来到江湾村,详细了解土地的存贷情况,还专门为“土地银行”划拨了20万元的土地储备资金,光山县也给予了20万元的财政补贴,保证了农户把地存进来,立即就可取第一年利息。

【收益】每亩地每年能得300元左右利息

一家四口7亩耕地,存地和外出务工的收入是12100元,是种地收入的近3倍

王绪平说,对于“土地银行”这一新生事物,村民们一开始也有顾虑,害怕贷地的人跑了,最后农户拿不到钱。“现在我们村党支部和村委会做后盾,村民们就放心多了,存地的热情非常高。”

4月9日,江湾村又一次召开村民大会,主要议题就是对村民们询问比较多的土地流转问题,由村党支部和村委会统一解释,并发动村民把更多的土地存入信用社。江世学兴奋地说,那天大会还没结束,就有30多户村民要求把自家的土地存入信用社,最后统计这30多家的土地共计600亩左右。截至目前,存入土地信用社的土地已经达到了3001亩,并且已经全部贷了出去。

“对于土地的利息价格确定,土地信用合作社有着规范的流程,在存地前,首先要对土地进行评估。否则到时地贷不出去,我们合作社就得赔了。”江世学介绍,“根据地理位

置、土质、交通、水利、电力等条件,我们把农户存入的土地进行评估,最低的每年每亩利息280元,高的300元。”

按照“土地银行”章程,土地存贷时间也有着详细的规定,存贷土地的时间由农户和“土地银行”协商而定,造林地的时间稍长一些,10年左右,农业用地则为3年到5年。签订合同后,农户立即便能领到土地租金。

王绪平说,农民把土地存到信用合作社没有任何费用,不仅可以拿到“利息”,还可以拿到国家发放的每亩每年82元多的粮食综合补贴。

据江湾村统计的数字显示,自“土地银行”运行后,农民存地收入22万元,合作社实现经济收入1.6万元,而水面、河滩贷出又为村集体增加了将近3万元的收入。

而一些留在村子里的村民,把地存入到“土地银行”后,到贷地种植户那里打工,每天还可以有数十元的收入。

江世学说,这还是直接的收入,由于许多劳动力被解放出来,村民们其他方面的增收更多,江湾村人均耕地只有一亩,以一家四口人计算,每户只占耕地7亩左右,按每年每亩纯收入600元计算,只种地的话每户年纯收入4200元;如果将土地以每亩300元存入“土地银行”,可得2100元,一户两个劳动力外出打工或从事二、三产业,每人每年可得纯收入5000元,一户存地和外出务工的收入是12100元,是种地收入的近3倍。

光山县孙铁铺镇镇长周兴谋对江湾村的做法给予了充分肯定,他说,江湾村建立“土地银行”,不仅增加了农民收入,解放了劳动力,使农业向集约化、产业化发展,还以此为契机,采取整治空心村、规划新村、迁移坟地、填埋废旧坑塘等措施,为全村增加耕地1070亩,全村的耕地也由原来的2482亩,增加到了3500亩。

“现在发愁的不是地贷不出去,而是地太少”

如果农民存入的土地贷不出去,土地利息怎样保证?面对这一问题,江世学胸有成竹。他说,在成立土地信用合作社之前就想好了,每块存入的土地都进行了评估,都有利用价值。即使贷不出去,村里还有自己的生产队,能自己经营。但不管能否贷出去,都要向存地农民付利息。“也就是说,村民是旱涝保收,而土地信用合作社要承担很大的风险。”但现在的情况是地太少了,“不够贷”。

江世学说,江辉、江家新、江世峰等3家种植大户就贷走了1100亩土地。38岁的江世峰说,以前他也曾向村民租过地,但都是口头协议,而且到处找,花时间不说,还得到处欠别人的人情。现在省心了,一天就贷到了303亩土地,尽管价格高了点,但有保证。

来自北京的一名水产商赵世干也看上了江湾村的土地,据江世学说,赵世干的企业做水产品加工销售,产品在河南销量很大,一直在河南寻找水面做养殖基地。今年三四月,他来信阳出差,从电视上看到江湾有了土地信用合作社,马上到江湾考察,随即贷了50亩水塘。

江湾村村主任、土地信用合作社理事长王绪平对“土地银行”充满了信心。他说,现在贷地的比较多,本村存入的土地已经达到了全村土地的83%,发展的空间不大,所以明年准备把业务向周边村庄拓展。

“土地银行”瓶颈需在实践中摸索

在“土地银行”获得赞誉的同时,社会上也传出一种质疑,认为农村土地信用合作社的性质是企业,而目前村委会成员占了信用合作社管理人员的大部分,显然不合适,很容易带来政企分离的管理问题。村主任王绪平这样解释:“土地信用合作社还处于起步阶段,如果没有村支部和村委会做后盾,存地的和贷地的都不敢相信。等到运转正常后,土地信用合作社会按照合作社章程,脱离村委会自我运行,对理事会成员再重新进行选举,让专职人员来管理土地信用合作社。”

杨宇航是与江湾一河之隔的罗山县竹竿镇竹竿村人,也曾租种过别人的土地。他认为,“土地银行”在土地利息评估方面也有许多工作要做,目前还没有专业的评估机构,也没有可操作的价格标准,难免会出现竞相压低租金,损害农民利益的行为,甚至会出现“存”强“贷”的情况。当然了,也有可能因为土地质地、交通优势出现竞相抬价现象,而这些都是需要在发展中进一步摸索。

“土地银行”在江湾成立的消息传出后,引来了许多地方政府部门的关注,江世学说,这3个月来,到江湾考察的人数不下1万人,包括河南省政策研究室和农业部都派人来考察过了。